



Stadt Waldkraiburg

Satzung zur 2. Änderung

Bebauungsplan Nr.81

**Teilbereich der Berliner Straße
zwischen Ratiborer und Gablonzer Straße**

Fassung: 06.05.2021

Planverfasser: Ulrike Bubl Architekturbüro

Cranachstraße 5
84513 Töging

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Tanja Huber,
Architektin und Stadtplanerin, BYAK

Inhaltsverzeichnis	Seite
A	Festsetzungen durch Planzeichen
B	Hinweise durch Planzeichen
C	Festsetzungen durch Text
1.0	Art der baulichen Nutzung
1.1	Maß der baulichen Nutzung
2	Gestaltung
3	Höhenlage der Gebäude
4	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
5	Zufahrten
6	Einfriedung
7	Grünordnung
8	Flächengestaltungsplan
9	Immissionsschutz
D	Hinweise durch Text

A. Festsetzung durch Planzeichen

Siehe Planteil

B. Hinweis durch Planzeichen

Siehe Planteil

C. Festsetzungen durch Text

*Für das gesamte Baugebiet ist die **offene Bauweise** fest gesetzt. Zulässig sind gemischte Wohn- und Geschäftsnutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, innerhalb der im Planteil durch **Baugrenzen** und **Baulinien** ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen.*

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.0.1 *Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet, MU, gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.*
- 1.0.2 *Im **MU** werden Wohnnutzungen, Geschäfts-, und Büronutzungen sowie kleinere Einzelhandelsbetriebe, Schank-, und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, solange sie gegenüber dem Wohnen nicht störend wirken, zugelassen.*
- 1.0.3 *straßenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der Berlinerstraße und Ratiborerstraße werden nicht zugelassen, gemäß § 6a Abs.4 BauNVO.*
- 1.0.4 *In allen Bereichen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten, wie im §6 Abs.2 Nr. 1 und, 7 und 8 BauNVO beschrieben Bereichen, nicht zugelassen. Unzulässig sind auch nicht ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3Nr.2 BauNVO außerhalb des im Ansatz 2 Nr.8 bezeichneten Teil.*

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Grundfläche

Im Geltungsbereich gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte von GRZ = 0,7 als Höchstgrenze.

Die höchstzulässige Grundfläche darf zur Errichtung oberirdischer Stellplätze um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO); weitere Überschreitungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Tiefgaragen werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen mit Geh - und Fahrrecht zu belastende Flächen.

1.1.2 Geschossflächenzahl:

*Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet (MU) eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 2,5** fest.*

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse:

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Maß von V (Fünf) Geschossen begrenzt.

1.1.4 Baulinie, Baugrenze

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen ist für Wintergärten und Balkone bis 2 m, für Eingangsüberdachungen bis maximal 2,00 m zulässig. Eine Unterschreitung der Baulinie ist mit einem zurück springenden Baukörper im Erdgeschoss bis zu 2.0 m entlang der Berliner Straße und Ratiborer Straße zulässig.

1.1.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 BayBO (nicht gemäß der Novellierung BayBo, sondern Fassung bis 2021) einzuhalten. Für MU setzt die Bayerische Bauordnung eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,50H, mindestens jedoch 3 m fest. Für die Abstandsflächen sind in zwei Bereichen HS 1.1 Nord-Ost Innenhof und HS 1.2 Nord eine Abstandsflächenverkürzung bis zu einer Tiefe von maximal 3m einzuhalten. Gemäß Eintragung in Planzeichnung.

Festgesetzt wird die maßgebende Wandhöhe für das gesamte Geltungsgebiet zwischen dem festgesetzten OK. FFB =435.25 ü.NN im EG (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand bzw.mit der Oberkante Attika bzw. Brüstung bei Dachterrassen (oberer Bezugspunkt).

2.0 Gestaltung der Gebäude

2.1 Für die Gebäude werden flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 7° festgesetzt. Flachgeneigte Dächer dürfen mit Blech, Folie oder Glas gedeckt werden.

Für die jeweils ein Geschoss niedrigeren Bauteile sind auch Flachdächer mit einem begrünten Dach oder Dachterrassen zulässig und empfohlen.

2.2 Die flach geneigten Dächer der Gebäude müssen einen filigranen Dachabschluss erhalten. Dies kann entweder durch einen Dachüberstand oder durch auskragende Konstruktionen erreicht werden.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Lüftungsanlagen, -bzw. Schächte sowie Glasoberlichte sind im Umfang von technischen Erfordernissen zulässig, wenn sie nicht höher als 1,5 m über OK Attika betragen und wenn sie einen Abstand von der Gebäudekante einhalten, der mindestens ihrer eigenen Höhe entspricht. Kamine sind zulässig.

Es sind Sonnenkollektoren als zusammenhängende Dachflächen zulässig. Aufgeständerte, aus dem Sichtwinkel zurückgesetzte, schräg gestellte Anlagen sind zulässig, wenn sie einen Abstand von der Gebäudekante einhalten, der mindestens ihrer eigenen Höhe entspricht.

- 2.4 Außenwandflächen aller Gebäude sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Als Materialien an Außenwänden von Haupt - und Nebengebäuden sind verputztes Mauerwerk sowie Schalungen aus Holz, Holzwerkstoffen, zementgebundene oder HPL Platten, Aluminium bzw. Metallplatten.

- 2.5 Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Waldkraiburg.

3.0 Höhenlage der Gebäude

- 3.1 Die OK des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 35 cm über der OK der fertigen, den Baugrund erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand liegen.
Als Straßenbezugspunkt gilt 435.00 ü. NN OK. Kanaldeckel der Berliner Straße.

- 3.2 Abgrabungen sind unzulässig.

4.0 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Stellplätze

*Es gilt keine Stellplatzverordnung der Stadt Waldkraiburg.
Die Lage aller Stellplätze, öffentlich sowie privat, wurde mit dem Stadtbauamt Waldkraiburg abgeklärt.*

Stellplätze dürfen nur innerhalb der durch die Baugrenzen bzw. ausgewiesenen, überbaubaren Flächen als freistehende oder in das Hauptgebäude im Erdgeschoss integrierte Stellplätze errichtet werden.

Sie müssen in wasserdurchlässigen Befestigung (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflastersteine, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) errichtet werden.

4.2 Nebengebäude

Nebengebäude sind zulässig mit einer max. Länge von 10 m und einer max. Wandhöhe von 3 m. Abstellflächen für Fahrräder kleiner 10 m² Grundfläche sind erlaubt.

5.0 Zufahrten

Zu- und Ausfahrten zu dem Grundstück sind unter Berücksichtigung der Straßengestaltung der Berliner Straße bzw. Ratiborer Straße mit der Stadt Waldkraiburg abgestimmt und in der Planzeichnung integriert.

6.0 Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind unzulässig.

6.2 *Die Einfriedung der Tiefgaragenrampen darf als wetterlicher Schutz als Ausnahmeregelung bis zu 2,0 m ab OK. Gelände errichtet werden.*

7.0 Grünordnung

7.1 Bauflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. *Beläge, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit dem Stadtbauamt abzuklären.*

7.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50-60 cm dicken Erdschicht zu überdecken. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenbereiche, über denen Stellplätze, Fahrbereiche und *Zuwege bzw. Gehwege* angelegt sind.

8.0 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Bauvorlage ist ein qualifizierter, prüffähiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Es ist die Gestaltung und Ausführung der Geh-, und Radwege, die über das Grundstück FINr.2213/4 sowie über die öffentlichen Flächen der Stadt Waldkraiburg verlaufen, mit der Stadt Waldkraiburg abzusprechen.

9.0 Immissionsschutz

- 9.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen für Wohnungen sind folgende Bau-Schalldämm-Maße, nach DIN 4109 von Januar 2018, vorzusehen.

- erf. Bau-Schalldämm-Maß ≥ 30 dB, Kennzeichnung siehe Planzeichnung
- erf. Bau-Schalldämm-Maß ≥ 32 dB, Kennzeichnung siehe Planzeichnung
- erf. Bau-Schalldämm-Maß ≥ 34 dB, Kennzeichnung siehe Planzeichnung
- erf. Bau-Schalldämm-Maß ≥ 36 dB, Kennzeichnung siehe Planzeichnung
- erf. Bau-Schalldämm-Maß ≥ 38 dB, Kennzeichnung siehe Planzeichnung
- erf. Bau-Schalldämm-Maß ≥ -40 dB, Kennzeichnung siehe Planzeichnung
- erf. Bau-Schalldämm-Maß ≥ -41 dB, Kennzeichnung siehe Planzeichnung

Für Büroräume oder ähnliches gelten entsprechend der DIN 4109 Januar 2018 um 5 dB verringerte Bau-Schalldämm-Maße. In jedem Fall sind mindestens Bau-Schalldämm-Maße von 30 dB einzuhalten.

- 9.2 Im Plangebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an Gebäudeseiten mit Außenlärmpegel (Anlagen- und Verkehrslärm) von mehr als 59/49 dB(A) Tag/Nacht (Planzeichen A.1 Tag / Planzeichen A.2 Nacht) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, sofern diese Räume über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- 9.3 Im Plangebiet ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Dachterrassen, Balkone, o.ä.) in Bereichen mit Verkehrslärmpegeln > 64 dB(A) tags (Planzeichen A.1) nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäude-eigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasung, schallabsorbierende Vorbauten, schallabsorbierende Trennwände, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m ü. OK. Nutzfläche) nicht überschritten wird.
- 9.4 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der Zufahrten müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $RW' = 25$ dB auszuführen. Bei deren baulicher Ausführung ist zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) zu beachten.

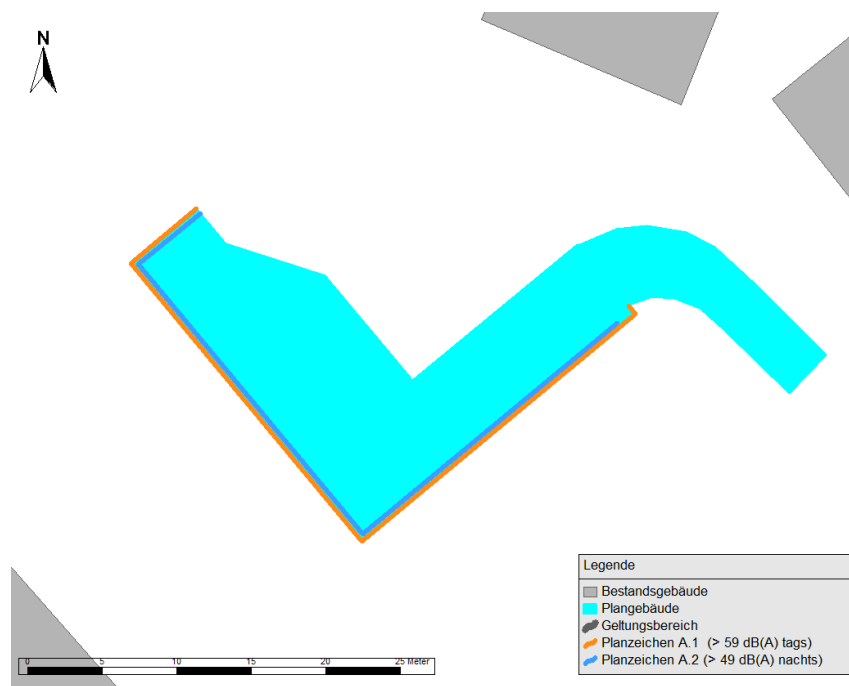


Abb. 1: Darstellung der Bereiche mit Verkehrslärmpegel $>64/54$ dB(A) Tag/Nacht im EG

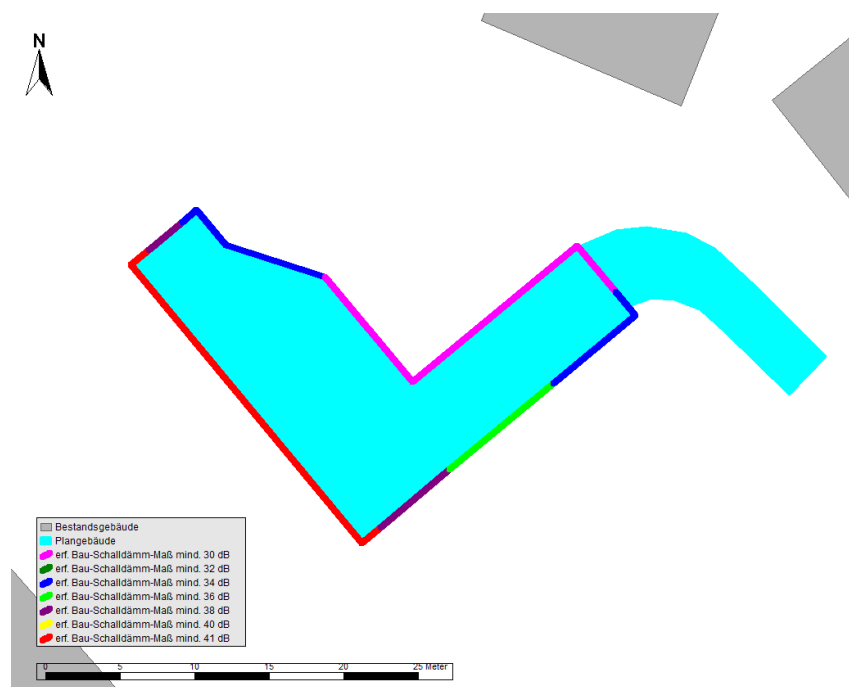


Abb.2: Darstellung mit den erf. Bau-Schalldämm-Maßen für Aufenthaltsräume in Wohnungen nach DIN 4109 im EG (für Büroräume gelten entsprechend 5 dB geringere Werte, mindestens jedoch erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB)

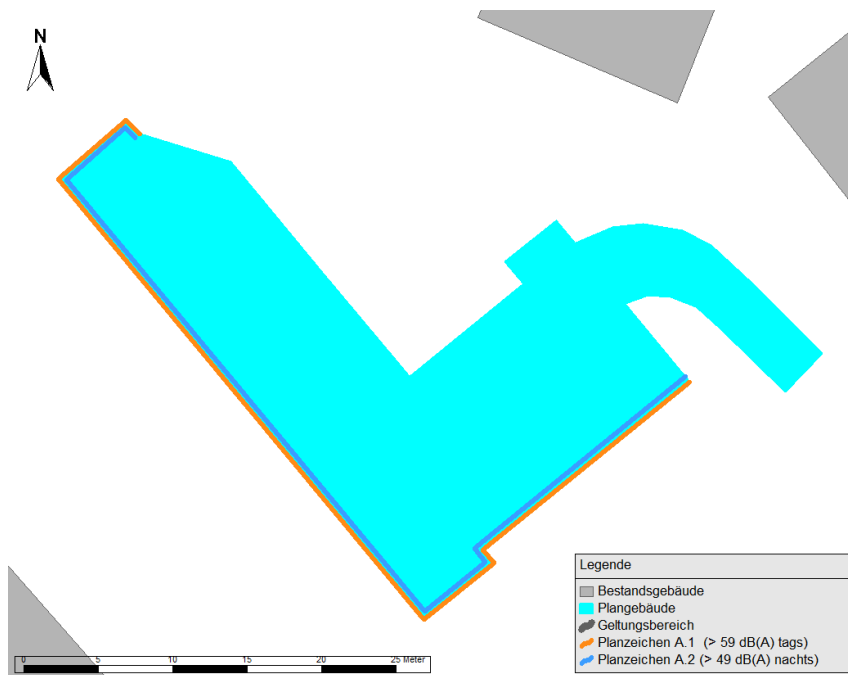


Abb. 3: Darstellung der Bereiche mit Verkehrslärmpegel >64/54 dB(A) Tag/Nacht im OG1

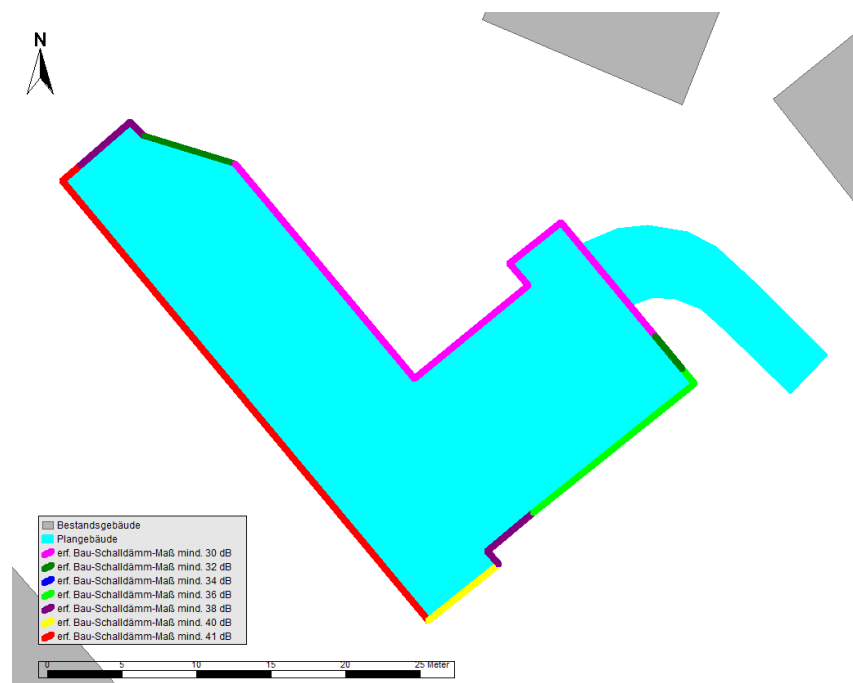


Abb.4: Darstellung mit den erf. Bau-Schalldämm-Maßen für Aufenthaltsräume in Wohnungen nach DIN 4109 im OG1 (für Büroräume gelten entsprechend 5 dB geringere Werte, mindestens jedoch erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB)

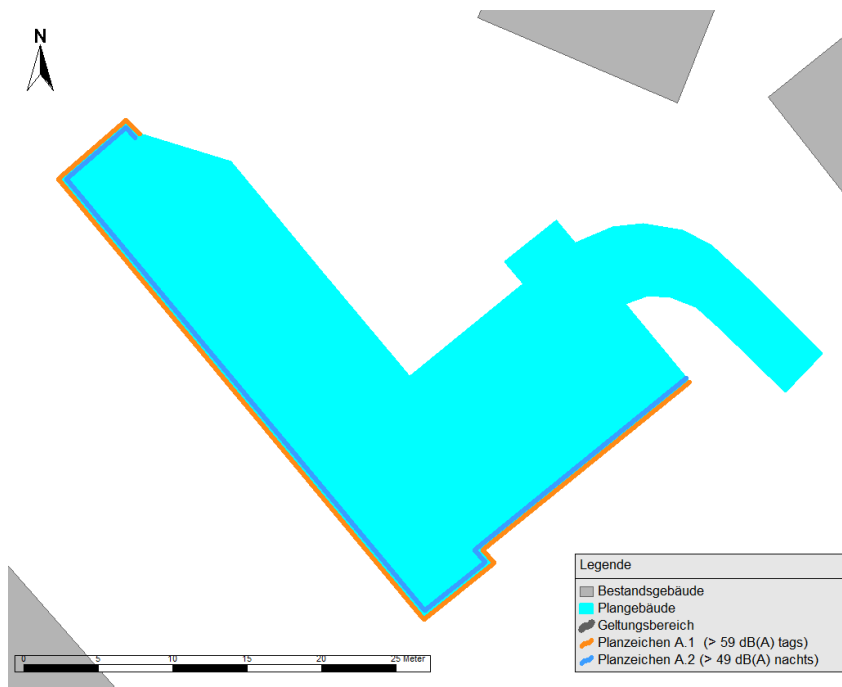


Abb. 5: Darstellung der Bereiche mit Verkehrslärmpegel >64/54 dB(A) Tag/Nacht im OG2

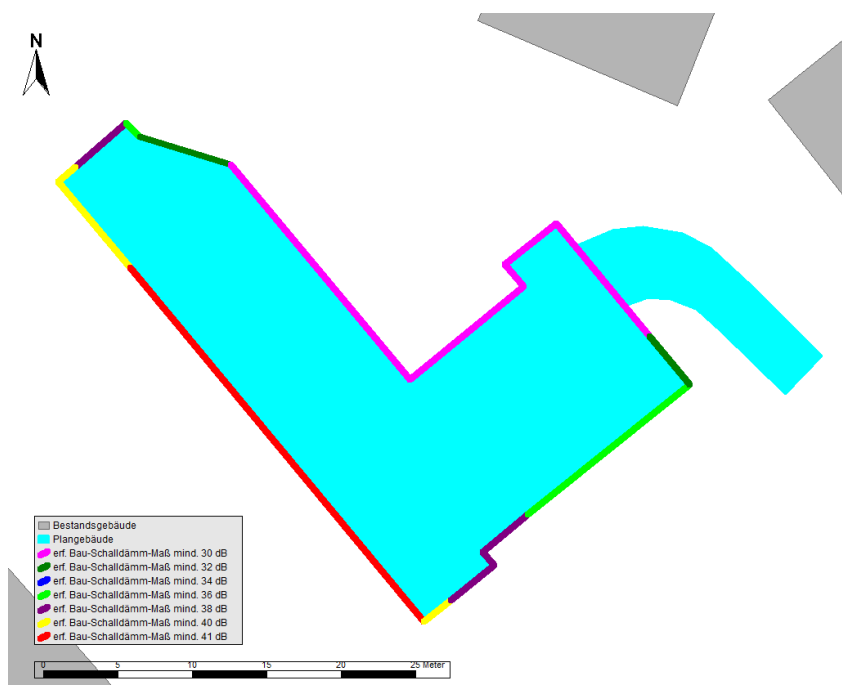


Abb.6: Darstellung mit den erf. Bau-Schalldämm-Maßen für Aufenthaltsräume in Wohnungen nach DIN 4109 im OG2 (für Büroräume gelten entsprechend 5 dB geringere Werte, mindestens jedoch erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB)

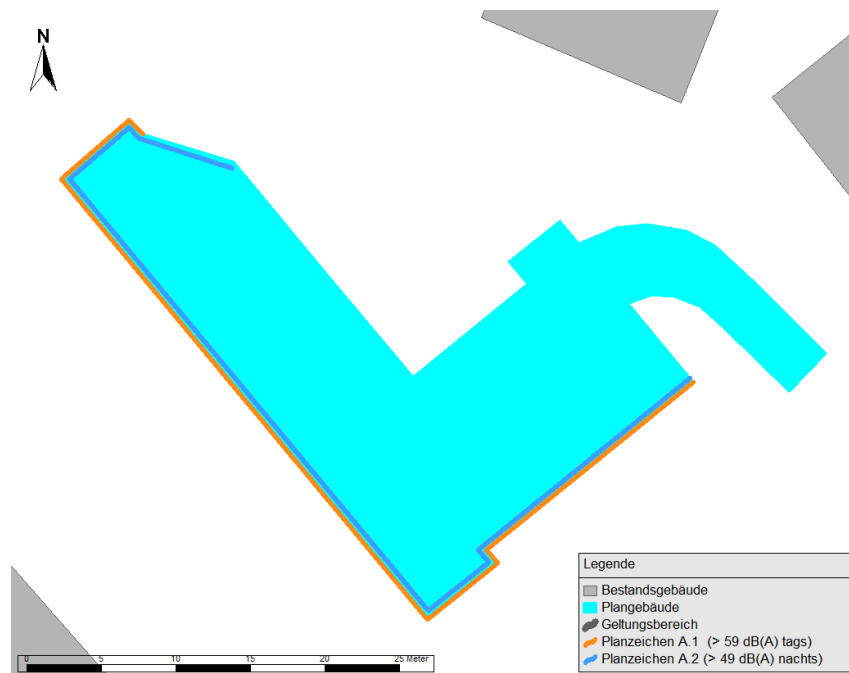


Abb. 7: Darstellung der Bereiche mit Verkehrslärmpegel >64/54 dB(A) Tag/Nacht im OG3

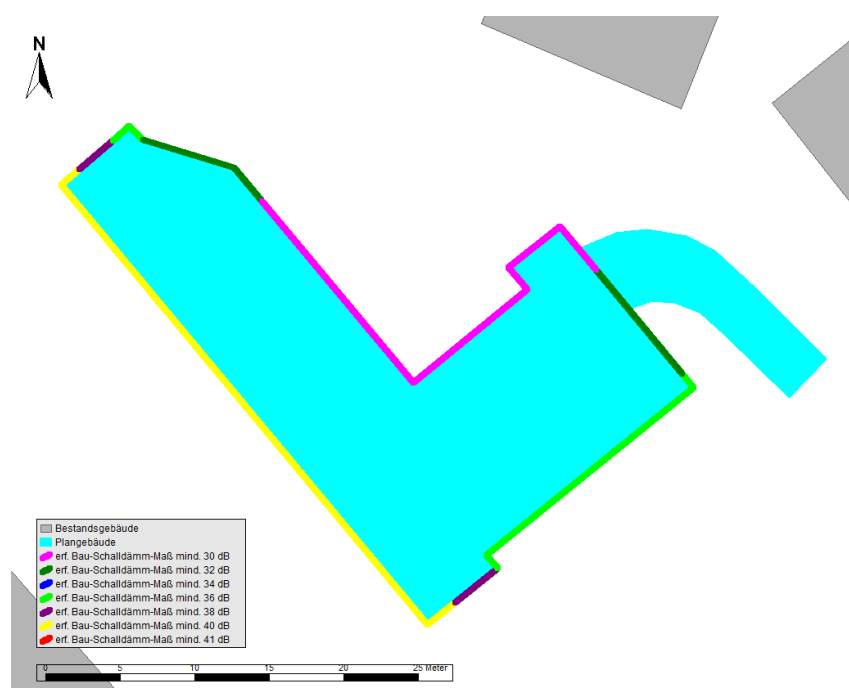


Abb.8: Darstellung mit den erf. Bau-Schalldämm-Maßen für Aufenthaltsräume in Wohnungen nach DIN 4109 im OG3 (für Büroräume gelten entsprechend 5 dB geringere Werte, mindestens jedoch erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB)

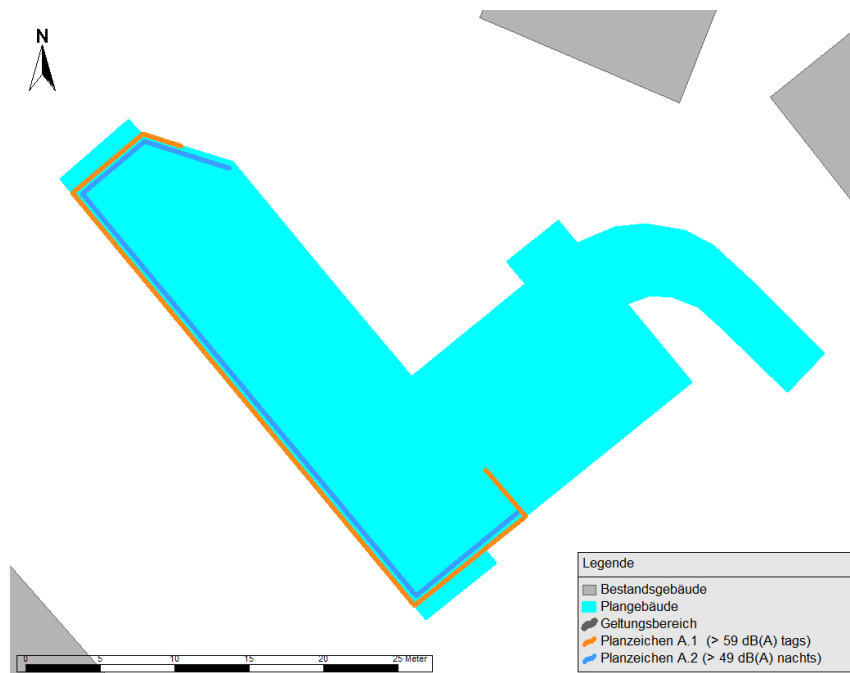


Abb. 9: Darstellung der Bereiche mit Verkehrslärmpegel >64/54 dB(A) Tag/Nacht im OG4

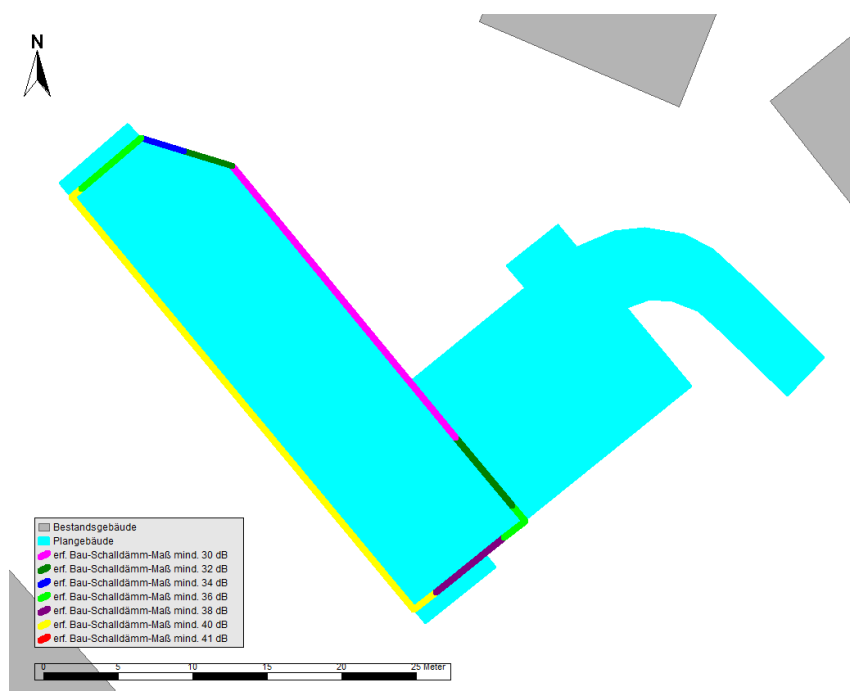


Abb.10: Darstellung mit den erf. Bau-Schalldämm-Maßen für Aufenthaltsräume in Wohnungen nach DIN 4109 im OG4 (für Büroräume gelten entsprechend 5 dB geringere Werte, mindestens jedoch erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB)

D. Hinweis durch Text

Bodendenkmalpflege:

Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

Versorgungsleitungen:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

Immissionsschutz

Schalltechnisches Gutachten von Möller + Partner Ingenieure AG vom 10.05.2021, Bericht Nr. 700-6436-1 und Ergänzung zu den schalltechnischen Untersuchungen vom 22.04.2021 von Möller + Partner Ingenieure AG.

Der Planentwurf wurde durch das Architekturbüro Ulrike Bubl, Cranachstr. 5, 84513 Töging, erstellt.

06.05.2021, Töging

Auftraggeber:
Stadt Waldkraiburg

Verfasser:
Architektin Ulrike Bubl